

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E23000033/38

OBJET : DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LUMBIN (ISÈRE)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut

SOMMAIRE

A - LE CONTEXTE

B - LE PROJET

C - LES PIÈCES DU DOSSIER

D - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

**E - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES DU
MAÎTRE D'OUVRAGE**

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES

ANNEXES

A- LE CONTEXTE

Lumbin est une commune de l'Isère, située à 22 km de Grenoble et 35 km de Chambéry, située sur la rive droite de l'Isère ; elle s'étend sur 660 ha, et constitue une zone de transition entre le piémont du massif de la Chartreuse et la plaine alluviale de l'Isère. Elle est voisine à l'est de La Terrasse, et à l'ouest de Crolles et de sa zone économique de haute technologie (ST Microélectronique notamment), poumon essentiel de l'économie du département.

Depuis 1975, la commune s'est fortement transformée, avec l'arrivée d'une population d'actifs, attirée par la proximité de Crolles, de cadres moyens et de professions intermédiaires.

Les lumbinois se considèrent « de l'autre côté de l'eau », par opposition à la rive gauche de l'Isère, industrialisée depuis la fin du XIXème siècle, la rive gauche étant plutôt, à l'origine, occupée par des paysans et des artisans.

En 2022, la commune a entrepris une modification de son PLU, approuvé en septembre 2019, afin de permettre un projet d'aménagement d'une zone classée 2AU, située à l'entrée nord-est du village ; pour ce faire, a été choisie la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 du code de l'Urbanisme.

B- LE PROJET

Ce projet a été esquissé, au moins dans ses grandes lignes, dans le programme électoral de l'équipe municipale qui a remporté les élections de mars 2020.

Il consiste à l'aménagement de la zone 2AU du PLU, ce qui nécessite enquête publique emportant mise en compatibilité du PLU actuel.

Située en bordure nord-est de la commune, presque limitrophe de la commune de La Terrasse, cette zone, alignée au nord sur la RD 1090 et au sud sur le chemin Pouliot et Champ-Ferrand, représente plus de 4 ha, mais le projet consiste en l'aménagement de 3 grandes parcelles communales, propriété de la ville, depuis une acquisition qui remonte, semble-t-il, avant 2008, sur environ 1,4 ha.

Notons que ce territoire est considéré, dans les différents documents du projet, comme une « dent creuse », ce qui est une appellation erronée, selon la terminologie, employée en urbanisme ; cette « erreur » est d'ailleurs signalée dans quelques observations du public et d'une PPA.

Le tènement, entouré d'un tissu pavillonnaire, bénéficie de la présence des principaux réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécom) ainsi que d'une desserte bus par TransIsère et d'une desserte par bus scolaire.

Le projet consiste, sur les parcelles communales, à créer une polarité d'équipements, en entrée de la commune, tout en mutualisant les aménagements urbains et paysagers ; le reste de la zone 2AU sera aménagée dans un second temps.

Trois équipements sont prévus, sur des tènements distincts, mais avec une seule entrée, sur la RD 1090, par un carrefour à feux, l'accès actuel par le chemin Pouliot et Champ Ferrand étant condamné. Les parkings seront mutualisés, afin de limiter au maximum l'imperméabilisation de sols, l'accent étant mis sur un aménagement paysager de qualité (cheminements végétalisés, voirie réduite, parkings en pavés enherbés, etc.). Les trois équipements prévus sont :

- Une salle polyvalente, « en vitrine » de la RD 1090, d'environ 700 m² de surface sur un terrain de 1.445 m² environ
- Un équipement petite enfance en cœur du site, avec son jardin au sud, pour une surface de 540m² environ sur un terrain de 1275 m². Cet équipement remplacera l'actuel équipement, situé au sud-est de la zone, et devenu inadapté pour le public concerné (le bâtiment actuel devant être réutilisé pour des associations) ; cet équipement sera financé par la Communauté de Communes du Grésivaudan, au titre de sa compétence « petite enfance ».
- L'école Saint Joseph, transférée de son site actuel, dans le bourg, pour une surface de 2747 m² environ. Sur ce point il est à noter que divers documents parlent de cette école OU d'un autre équipement ; il semble bien qu'au fur et à mesure de l'avancement du projet, la commune a opté pour le transfert de l'école Saint-Joseph ; ce point fera l'objet de développements ultérieurs, car il constitue l'essentiel des critiques émises sur le projet pendant l'enquête publique.

La partie basse du site sera consacrée à des logements en petits collectifs, desservis par une entrée unique depuis le chemin Pouliot Ferrand, sur un terrain de 3.225m² pour 2.300 m² de constructions, soit environ 22 logements. Sur cette dernière partie, les différents documents et propos, notamment pendant la phase de concertation, sont parfois ambigus : mixité sociale, logements en accession, logements sociaux ; le programme envisagé manque de clarté. Sont esquissés, dans le rapport de présentation, le zonage du secteur entre ses différentes composantes, l'insertion du projet dans le tissu existant, les références d'aménagement retenues pour les espaces publics et les stationnements mutualisés des équipements. Sont également présentées les photos des vues depuis le secteur vers la Chartreuse et Belledonne.

Quelques coûts du projet sont avancés : la viabilisation du site, estimée à 445.420€ HT, avec un financement assuré par les recettes du secteur logement, estimées à 900.000 €HT (recettes qui financeront en partie la construction de la salle polyvalente). Le parvis de la salle polyvalente et l'aménagement des deux parkings au nord et au sud (377 000€ HT au total) seront financés dans le cadre de chaque équipement. La

construction de la nouvelle école Saint-Joseph sera, quant à elle, à la charge de l'UDOGEC.

Sur l'intérêt général du projet : les équipements prévus sont destinés à répondre aux besoins des habitants de Lumbin, ainsi que, plus largement, à ceux des communes limitrophes :

- La salle polyvalente pour les besoins des lumbinois et des associations, qui ne disposent que d'une salle polyvalente insuffisante en surface et mal localisée en centre-bourg (accès, stationnement, nuisances sonores)
- Le pôle intercommunal « petite enfance », porté par la communauté de Communes du Grésivaudan, et qui regroupera les structures de Lumbin et de La Terrasse, dans une construction mieux adaptée aux besoins d'une population enfantine
- L'école privée Saint-Joseph (ou un autre équipement public ?), qui permettra aux familles de faire leur choix entre deux types d'école
- Les logements (avec mixité ?) qui permettront de répondre en partie aux objectifs du plan local de l'habitat, pour l'accueil de nouveaux arrivants.

Enfin, le projet s'inscrit pleinement dans le respect du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement durable) du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Région Urbaine Grenobloise.

C- LES PIÈCES DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces suivantes :

1. Règlement du PLU avant mise en conformité (MEC-56 pages) : c'est le règlement du PLU en vigueur sur la commune
2. Règlement de la mise en conformité (59 pages) : c'est le nouveau règlement qui prend en compte les modifications liées au projet
3. Zonage du PLU actuel : il s'agit du plan de zonage actuel (1 carte)
4. Zonage du PLU après mise en conformité (1 carte) : ce zonage prend en compte les éléments du projet
5. Déclaration de projet (24 pages) ; il s'agit du document qui expose le projet, de façon assez synthétique et claire
6. Mise en compatibilité du PLU (11 pages)
7. PADD avant la Mise En Compatibilité (MEC) : 29 pages)
8. PADD avec la MEC (29 pages) : ce document présente quelques changements par rapport au document précédent, afin de tenir compte de la mise en œuvre de l'OAP
9. Rapport de présentation du PLU (231 pages) : ce document permet de mieux comprendre l'intégration du projet dans le cadre général du PLU

10. Étude environnementale (131 pages) : ce document comporte un résumé non technique de 23 pages, particulièrement bienvenu pour ce domaine très complexe, et l'étude environnementale complète.

J'ai demandé que soient ajoutés à ce dossier le plan de zonage du PLU actuel sous un grand format, afin de mieux situer le projet dans l'ensemble communal, ainsi que le dossier de concertation. Si ce dernier ne fait pas partie de l'enquête proprement dite, puisque réalisé avant le démarrage de l'enquête, il n'en fournit pas moins des informations intéressantes pour les personnes venant consulter le dossier. D'ailleurs, bon nombre d'observations émises pendant l'enquête font référence à cette phase préalable de concertation.

L'ensemble du dossier m'est apparu clair, bien documenté et assez facilement compréhensible.

D- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours, dans de bonnes conditions d'accueil du public et du commissaire-enquêteur. J'ai pu obtenir, immédiatement, lors de mes permanences, les documents complémentaires que je souhaitais. Il en est allé de même pour les documents que je demandais « à distance » pendant l'enquête et je remercie donc, pour leur célérité, les services de la commune, et particulièrement sa directrice générale, madame Hernandez.

La publicité et l'affichage ont été effectués dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Trois permanences se sont tenues : l'une dès l'ouverture de l'enquête, moment souvent choisi par le public, la deuxième en milieu d'enquête et un mercredi matin, jour souvent utilisé dans le cadre d'une RTT, et la troisième à la clôture de l'enquête, l'expérience montrant que cette date est souvent prisée par les « retardataires ».

J'ai organisé une visite préalable des lieux, ainsi qu'une rencontre avec le maire, l'adjoint à l'urbanisme, la directrice générale des services et la responsable des services techniques.

J'ai reçu, au cours de ces permanences, 8 personnes, dont une deux fois. Ce nombre peut paraître faible, mais il est à mettre au regard de la forte mobilisation pendant la phase de concertation préalable (salle comble pour la réunion publique et près de 30 contributions écrites), et du nombre important de contributions écrites (plus de 50, ainsi que deux pétitions) pendant la phase d'enquête publique.

Le 6 juin à 9h00, j'ai remis au maire de Lumbin mon procès-verbal d'enquête, et nous avons échangé sur les différentes questions posées par les Personnes Publiques Associées, les habitants et moi-même.

Pour une meilleure compréhension du dossier, j'ai rencontré l'UDOGEC, propriétaire de l'école Saint-Joseph, afin de mieux comprendre la genèse du projet de transfert de cette école, et la SAFILAF, afin de mieux comprendre le projet, toujours d'actualité semble-t-il, de ce promoteur, à proximité immédiate de l'OAP.

Le maire de Lumbin m'a fait parvenir sa réponse à mon procès-verbal le 20/06/2023.

E- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

1- Observations des Personnes Publiques Associées

a) observations de la Chambre d'Agriculture de l'Isère : « les parcelles concernées ne sont pas exploitées et aucun bail n'a été conclu entre la commune et un exploitant agricole »

Avis du commissaire-enquêteur : avis conforme, aucun préjudice n'est à prendre en compte (à vérifier cependant auprès de la Chambre d'Agriculture : les parcelles concernées sont-elles encore inscrites à la PAC ?)

b) observations de la communauté de Communes du Grésivaudan :

- « le règlement de la zone Ub1 ainsi que l'OAP seront complétés pour imposer une obligation de créer 20 % de logements sociaux »

Avis du commissaire-enquêteur : je prends acte de cet engagement important (voir mes conclusions)

- « les réseaux humides devraient être maillés avec l'existant et devenir du réseau public. Des discussions sont engagées avec la CCLG sur ce point »

Avis du commissaire-enquêteur : je prends acte de cet engagement

- « les différentes remarques de la CCLG sur la rédaction du dossier de mise en compatibilité et du règlement seront analysées et les modifications effectuées en conséquence »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte, il s'agit d'erreurs minimales à corriger

- « la fine bande en zone 2AU maintenue à l'est de la zone UB1 n'a pas été retenue dans le périmètre de l'opération, mais pourra servir de desserte en cas d'urbanisation de la parcelle à laquelle appartient cette bande, dans le cadre d'une future évolution du document d'urbanisme de la commune »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte. Cette précision aurait pu être apportée dans le dossier d'enquête

c) observations de la Préfecture de l'Isère :

- « le terme de « dent creuse » sera remplacé par le terme « espace lâche », à savoir « un espace non bâti intégré au tissu urbain qui peut se composer de plusieurs parcelles limitrophes et qui a un fort potentiel d'urbanisation » ... le désaccord sur l'utilisation du terme ne remet pas en cause la justification du choix du terrain »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte. Cette erreur de terme est effectivement à corriger sans qu'elle puisse remettre en cause, en soi, le projet

- accès sur la route départementale : « il est fourni un premier avis de principe émis par le chef du service Aménagement du Département, ce dernier devant être consulté en phase opérationnelle. »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte, mais cet accord de principe ne me semble pas suffisant (voir mes conclusions)

- stationnement cycle : « le règlement de la zone Ue1 imposera une place de stationnement cycle par tranche de 50 m² »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

- « l'OAP sera amendée concernant les garanties de prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte (voir mes conclusions)

- Justification complémentaire, par rapport à la notion d'intérêt général, de la délocalisation de l'école privée Saint-Joseph, qui bénéficie actuellement d'une meilleure centralité dans la commune : « l'école est actuellement dans des locaux provisoires modulaires, le bâtiment n'est plus adapté et l'école ne peut se réimplanter sur place ; de plus sa situation actuelle en centre-bourg génère des problèmes de circulation et les parkings sont insuffisants, entraînant du stationnement sauvage. L'implantation dans le périmètre du projet permettra de rediriger le flux de véhicules sur la RD 1090, et des cheminements en mode doux permettront un accès sécurisé à pied ou à vélo ».

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte, s'agissant de l'aspect relocalisation, sachant que la notion d'intérêt général de cette réimplantation d'une école privée dans le cadre du projet est plus vaste (voir mes conclusions)

- intérêt général du projet dans sa partie logements, sachant qu'il est prévu dans l'urbanisation des zones 1AUb et 1AUc une production minimale de logements sociaux : « les zones 1AUb et 1AUc sont sous maîtrise foncière privée, la commune n'est donc pas maître de l'avancement des projets, contrairement à la zone 2AU ; un

projet est en cours d'avancement sur la zone 1AUc mais aucun sur la zone 1AUb ... une obligation de 20 % de logements sociaux sera imposée sur la zone Ub1, comme sur les zones 1AU »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte. On peut comprendre que, compte tenu du besoin de logements sur la commune, il a été décidé de commencer par un projet sur des terrains propriété de la commune, par souci de rapidité, tout en préservant l'avenir sur les terrains privés

- effort de compacité des équipements publics : « les caractéristiques de chaque équipement et les maîtrises d'ouvrage différentes n'ont pas permis de grouper les équipements au niveau du bâti mais chaque équipement sera le plus compact possible en emprise au sol »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte

- quelle garantie pour l'implantation de l'école Saint-Joseph sur la réserve foncière ? si c'était un autre équipement public, son délai de réalisation pourrait le déconnecter de l'opération : « l'implantation de la nouvelle école Saint-Joseph sur la zone est confirmée. En effet, l'UDOGEC a fait parvenir une offre d'achat du terrain de la commune »

Avis du commissaire-enquêteur : dont acte ; l'interrogation de l'État provient sans doute de l'imprécision du dossier d'enquête, comme je l'ai souligné : il y est fait mention parfois de la réimplantation de l'école privée / ou d'un autre équipement public-non précisé.

2- Observations du public

a) dent creuse : cf. réponse précédente

b) phasage du projet :

- pourquoi ne pas avoir préféré une révision du PLU ? « La déclaration de projet est un outil permettant un projet d'aménagement global et cohérent... dans une temporalité assez proche. La révision, qui aurait entraîné le même résultat concernant l'évolution de la zone 2AU, se serait inscrite dans une temporalité plus longue « ... »

Avis du commissaire-enquêteur : avis conforme. La déclaration de projet est en effet un bon outil d'urbanisme ; un PLU est un document vivant qu'il faut souvent modifier pour le faire vivre

- pourquoi ne pas avoir commencé par un projet sur la zone 1AU ? « Les zones 1AUb et 1AUc sont sous maîtrise foncière privée... la zone 1AUc est concernée par une OAP, consacrée uniquement à des logements ; l'objectif du projet sur la zone 2AU est la réalisation de trois équipements collectifs et de logements »

-Avis du CE : avis conforme ; la maîtrise foncière des terrains par la commune explique l'ordre de réalisation des projets par cette dernière

- pourquoi ne pas reprendre le premier projet envisagé sur ce secteur ? « le projet actuel est celui présenté par l'équipe municipale lors de la campagne électorale 2020 »
- Avis du CE : avis conforme ; les documents, qui m'ont été transmis relatifs à cette campagne l'attestent

c) programme :

- « sur la partie centrale, le projet envisagé est-il le transfert de l'école privée ou un autre équipement ? » c'est bien le transfert de l'école privée ; le dossier de déclaration préalable sera modifié en ce sens «
- Avis du CE : dont acte ; cette interrogation résulte du flou, déjà signalé, dans le dossier d'enquête (voir mes conclusions)

- sur la partie logements, sera -ce une opération de mixité sociale, avec un % minimum de logements sociaux ? « Il sera réalisé un minimum de 20 % de logements sociaux »
- Avis du CE : dont acte, en rappelant le flou du dossier d'enquête sur ce point également

d) éléments du programme :

- Y a-t-il accord du Département sur l'aménagement du carrefour sur la RD, au minimum dans son principe ? « Un premier avis de principe a été émis par un responsable de service »
- Avis du CE : cette réponse est insuffisante (voir mes conclusions)

- Pourquoi pas un équipement mutualisé avec la commune de La Terrasse ? « la commune de La Terrasse n'a formulé aucune volonté de disposer d'un équipement mutualisé avec la commune de Lumbin ... qui aurait imposé aux terrassons de se déplacer en dehors de leur commune «
- Avis du CE : dont acte ; il est regrettable que cette mutualisation, qui ne semble pas avoir été une volonté forte de la commune de Lumbin, n'ait pu se faire

- la salle est -elle vraiment polyvalente ? Permettra-t-elle notamment la pratique du hand-ball ? « Le programme de cette salle va être retravaillé... l'équipement offrira la possibilité de pratiquer le plus grand nombre de sports dans le cadre scolaire, extra-scolaire et associatif... Cependant, il ne s'agit pas d'un gymnase, la salle ne sera pas adaptée à tous les sports, notamment ceux demandant une hauteur sous plafond importante, et ne permettra pas la pratique des sports en compétition »
- Avis du CE : dont acte ; le programme de cette salle devra être précisé (voir mes conclusions) ; il est probable que des informations trop imprécises ont été données par les élus pendant la phase de concertation préalable

- quel accès à la salle polyvalente pour les élèves de l'école publique du centre-ville ? « Ces élèves garderont l'accès à la salle Icare et au plateau sportif, à titre principal, situés à proximité directe ; ils pourront se rendre à la nouvelle salle en suivant le chemin piéton sur la partie amont de la RD... il est isolé de toute circulation véhicule jusqu'au carrefour de la RD et du chemin des Grangettes (environ 95 % du trajet) »

Avis du CE: dont acte ; il faut remarquer cependant que le temps du trajet A/R entre l'école publique et la salle polyvalente sera relativement long et obérisera d'autant l'utilisation de cette salle par l'école publique

- le programme de cette salle est trop flou. » Il sera précisé, afin de mieux répondre aux besoins formulés durant la concertation et l'enquête publique... il fera l'objet d'une communication dans le prochain bulletin municipal «

Avis du CE : dont acte (voir mes conclusions)

- Pourquoi ne pas prévoir des logements pour personnes âgées : »la commune n'est pas opposée à la réalisation de logements pour personnes âgées, dans une zone réservée pour l'implantation de logements seniors »

Avis du CE : dont acte ; ces précisions auraient pu être apportées dans le dossier d'enquête

d) école privée Saint-Joseph :

- Ce transfert est-il d'intérêt général au regard des textes qui nous gouvernent ?
« l'intérêt général n'est pas la somme des intérêts particuliers , mais l'expression de la volonté générale, du bien commun. Or ce projet est d'intérêt général à plusieurs titres :
1 - l'école Saint-Joseph est un établissement sous contrat d'association au service public de l'éducation 2 – le bâtiment actuel est vieillissant, avec une partie désaffectée, les élèves étant accueillis dans des bâtiments préfabriqués 3- l'école accueille des élèves en provenance de tout le territoire du Grésivaudan, et constitue de ce fait une source d'attractivité pour la commune, tout en permettant le désengorgement du centre-bourg aux heures d'entrée et de sortie des écoles.

Avis du CE : dont acte. Les interrogations exprimées et la réponse de la commune sont très importantes (voir mes conclusions)

- Pourquoi ce prix de vente trop bas au regard du prix du marché ? « prix établi par le service des Domaines pour la vente d'un terrain à un établissement de type éducatif, qui n'engendre aucun bénéfice »

Avis du CE : avis conforme ; le prix d'un terrain constructible n'est pas le même pour un équipement collectif que pour des logements par exemple

- L'estimation du Service des Domaines a-t-elle été faite sur un terrain U urbanisable à court terme ou sur un terrain AU urbanisable à plus long terme ? « L'estimation a été faite sur un terrain classé en zone U »

Avis du CE : avis conforme ; l'avis des Domaines le mentionne clairement

- Pourquoi ne pas envisager un échange de terrain, la commune récupérant le tènement de l'actuelle école ? « le tènement actuel comporte un bâtiment vieillissant , à réhabiliter ou à démolir, donc des solutions coûteuses. La commune ne porte aucun projet sur ce tènement, pouvant être mis en œuvre rapidement »

Avis du CE : dont acte

- Que deviendra la future ex-école Saint-Joseph, l'UDOGEC récupérant ainsi un terrain facile à valoriser ? « L'ancienne école devrait être transformée en logements. Le terrain n'est pas facilement valorisable car soumis à de fortes contraintes concernant l'état des bâtiments, le zonage du PLU et les règles de stationnement »

Avis du CE : avis conforme ; au cours d'un entretien, l'UDOGEC m'a confirmé les contraintes du tènement : bâtiments vieillissants dont une partie en copropriété, une grande partie du terrain classée en zone naturelle dans le PLU de 2013, sans possibilité d'y construire ou d'y prévoir du stationnement ; la vente du terrain, si elle se réalise, permettra de financer, en partie, la construction de la nouvelle école.

- Pouvez-vous préciser le montage financier du projet ? « La commune fournit les montants prévisionnels : de l'aménagement de la zone, de l'aménagement de la RD 1090 ; le coût de la salle polyvalente, estimé dans une première approche, à 2ME TTC sera précisé ultérieurement en fonction du programme retenu ; les recettes attendues proviendront de la vente du terrain à l'école Saint-Joseph, de la vente de la zone réservée au logement, des subventions du département, de la Région et du financement des réseaux par la Communauté de Communes »

Avis du CE : la réponse est satisfaisante ; le projet reste dans des limites financières raisonnables pour la commune ; il est regrettable cependant que ces informations ne figurent que partiellement dans le dossier d'enquête.

3 - observations du Commissaire-enquêteur : il m'est répondu

- Sur la situation de M Conche, conseiller municipal, vis-à-vis de l'OGEC : M Conche n'était plus membre de l'OGEC lorsque la commune a délibéré sur la vente du terrain à l'UDOGEC
- Sur la surface complète du tènement de l'école Saint-Joseph : cette demande avait été faite à plusieurs reprises. L'on constate notamment la partie en copropriété - ce qui ne facilite pas l'exploitation du tènement - et l'importance de la surface en zone N
- Sur l'évaluation environnementale : elle sera intégrée à la notice de présentation du dossier

Avis du CE : dont acte

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES

Remarques préliminaires :

1. Cette enquête a suscité un intérêt certain, tant dans sa phase de concertation préalable que dans sa phase d'enquête publique. Le petit nombre de visiteurs pendant les permanences est en effet compensé par le nombre important de contributions écrites, plus d'une cinquantaine, dont une pétition comportant près de 200 signatures, même si l'on connaît le caractère particulier des pétitions lancées sur un site internet.
2. J'ai perçu, sous-jacent, un conflit électoral remontant aux élections de 2014, puis à celles de 2015 ; un signe est fourni par des contributions signées par leurs auteurs suivies de la mention « conseiller municipal d'opposition » ...
3. La principale opposition au projet réside dans la réimplantation sur l'OAP de l'école libre Saint-Joseph : sur le principe de l'intérêt public d'une telle implantation et sur le prix de vente par la commune du futur terrain d'assiette de la nouvelle école notamment. Il en sera donc largement question dans le développement ci-après.

Mes conclusions portent sur les points suivants :

1. Le dossier d'enquête comporte un certain nombre d'erreurs matérielles, d'imprécisions, relevées notamment par les Personnes Publiques Associées, qu'il conviendra de corriger dans le dossier finalisé.
2. Le dossier comporte des zones « floues » : sur la réimplantation de l'école privée : ou d'un autre équipement collectif ; sur la construction de logements /avec mixité sociale/ avec un % minimum (20%) de logements sociaux, voire, dans la réponse du maire d'une zone pour le logement de personnes âgées : ce flou résulte probablement du délai de maturation du projet, mais il est préjudiciable à une vision exacte de ce projet.

3. Le dossier comporte des aspects insuffisants. L'on peut citer :
 - L'absence d'esquisse du projet d'aménagement du carrefour sur la RD, ainsi que le caractère « administratif » de l'accord de principe sur ce carrefour
 - Le caractère un peu trop sommaire du plan d'aménagement de la zone,
 - Le programme mal défini de la salle polyvalente,
 - Le montage financier du projet qui n'est précisé que dans la réponse du maître d'ouvrage

4. le débat essentiel porte sur l'intérêt général du projet de réimplantation de l'école privée Saint-Joseph : intérêt général, intérêt public, intérêt collectif : les plus éminents juristes ont tenté de différencier ces notions...sans y parvenir réellement...des personnes publiques ont demandé plus d'explications, certaines observations dénie, au nom de la laïcité, l'intérêt public de ce projet. La commune argumente, à juste titre à mon sens, que cette école privée SOUS CONTRAT, participe au système éducatif français (cf. la loi Debré du 31 12 1959). Je suis amené à suivre la commune en m'appuyant sur un récent rapport de la Cour des Comptes (1^{er} juin 2023) sur « l'enseignement privé sous contrat » On y relève les phrases suivantes : « le régime de l'enseignement privé sous contrat associe au service public de l'éducation des classes au sein d'écoles et d'établissements privés ayant passé un contrat avec l'État... l'enseignement privé sous contrat apporte une contribution indiscutable à l'offre de formation »

Si l'on reconnaît l'intérêt général d'une école privée sous contrat, reste à qualifier ce projet de réimplantation : les arguments fournis par la commune portent sur la nécessité d'une réimplantation de l'école, compte tenu des fortes contraintes du site actuel, de l'intérêt pour Lumbin d'attirer des enfants-et des parents- de l'ensemble du Grésivaudan, de libérer l'actuel espace, source de problèmes de stationnement et de circulation et sur une vente dont le prix a été ratifié par le service des Domaines, ainsi que l'exige la loi, s'agissant de ventes- ou d'achats- effectuées par une collectivité locale

L'UDOGEC ajoute comme arguments le fait que Saint-Joseph « fait partie du paysage » du Grésivaudan et de Lumbin depuis 1991, et que le prix de vente, non encore finalisé, de la future ex-école sera intégralement utilisé pour financer, en partie, la nouvelle école. Il est vrai, et les éléments fournis par certains opposants le montrent, que l'UDOGEC a longtemps tergiversé sur le devenir puis la réimplantation de cette école, envisageant par exemple, une localisation sur Crolles. Mais ces éléments datent de plus de 10 ans et, après une reprise en 2018 environ de ce dossier en sommeil, le choix d'une réimplantation sur Lumbin, assorti d'une proposition de la commune, s'est imposé à l'UDOGEC.

Il est à noter enfin que, s'agissant par la commune de la vente d'un terrain de son domaine privé, le projet ne nécessite pas une procédure d'utilité publique.

Sur un éventuel échange terrain, sur le prix de vente du terrain, qui n'est pas un « cadeau » fait à l'UDOGEC, mais résulte d'un avis conforme du service des Domaines, les réponses de la commune me paraissent satisfaisantes.

EN CONCLUSION, J'ÉMETS UN AVIS FAVORABLE SUR LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LUMBIN, AVIS FAVORABLE ASSORTI DES RÉSERVES ET RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

RÉSERVES

- Réserve 1 : fournir un accord écrit du Président du Conseil Départemental de l'Isère ou du vice-président désigné à cet effet, sur le carrefour sur la RD 1090, avec une esquisse de l'aménagement projeté
- Réserve 2 : fournir un programme précis de la salle polyvalente (surfaces, activités projetées, silhouette du bâtiment)
- Réserve 3 : préciser le programme de logements : nombre total, nombre de logements sociaux, nombre de logements réservés aux seniors, et ce à titre indicatif
- Réserve 4 : fournir un document plus élaboré de l'aménagement envisagé, afin de mieux garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces

RECOMMANDATIONS

- Recommandation 1 : procéder aux corrections des erreurs ou des oublis relevés par les Personnes Publiques Associées dans le texte du projet et dans le règlement (et notamment supprimer le terme de « dent creuse »)
- Recommandation 2 : fournir un tableau financier du projet le plus complet possible (dépenses, recettes, reste à charge pour la commune)
- Recommandation 3 : solliciter du service des domaines un nouvel avis sur le prix de vente du terrain à l'UDOGEC, l'actuel avis datant de plus d'un an

à Grenoble, le 28 juin 2023

le commissaire-enquêteur
Gilles du Chaffaut

ANNEXES

1- Procès-verbal de l'enquête

2- Mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête

3-OAP N° 4-secteur « Pouliot Champ-Ferrand sud »

4- Extrait du zonage du secteur Pouliot Champ-Ferrand

ENQUÊTE PUBLIQUE N°E23000033/38

**RELATIVE À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE LUMBIN (ISÈRE)**

PROCÈS- VERBAL DE L'ENQUÊTE

Annexe N° 1

le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut

SOMMAIRE

A- Dispositions administratives

B- Présentation succincte de la commune

C- Description rapide du projet

D- Composition et analyse du dossier

E- Concertation sur le projet

F- Déroulement de l'enquête

G- Observations et avis

A- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

-VU le courrier en date du 20 février 2023 de Monsieur le Maire de Lumbin adressé au Tribunal Administratif de Grenoble ,l'informant de son intention de procéder à une enquête publique pour un projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lumbin

-VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 16 janvier 2023 désignant Monsieur Gilles du Chaffaut, commissaire-enquêteur , pour mener l'enquête publique

-VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 , R.153-1 et suivants , L.153-49 à L.153-59 et L.300-6 et L.103-2

-VU le Code de l'Environnement et notamment les articles R.123-1 et suivants et R.151-20

VU la délibération du conseil municipal de Lumbin, en date du 10 septembre 2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lumbin

-VU la délibération du conseil municipal de Lumbin,en date du 16 janvier 2023 , lançant la concertation dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

-VU la délibération du conseil, municipal de Lumbin , en date du 20 avril 2023 , approuvant le bilan de la concertation

-VU l'arrêté N° 2023-23 de Monsieur le Maire de Lumbin, en date du 29 mars 2023 prescrivant une enquête publique unique portant sur la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lumbin

- VU la convocation de Monsieur le Maire de Lumbin , en date du 20 mars 2023 , adressée aux quinze personnes Publiques Associées (PPA) pour une réunion d'examen conjoint organisée en mairie le 3 avril 2023

-VU la délibération du conseil municipal de Lumbin , en date du 20 avril 2023 approuvant le bilan de la concertation sur le projet

B- PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

Lumbin est une commune de près de 2.200 habitants, située à 22 km de Grenoble et à 35 km de Chambéry dans la vallée du Grésivaudan, sur la rive droite de l'Isère . Sur 660 hectares, la commune s'étend sur une zone de transition entre le piémont du massif de la Chartreuse et la plaine alluviale de l'Isère. Du côté de la Chartreuse, la commune est bordée par des ruisseaux torrentiels (cascades). La commune se répartit en trois zones caractéristiques :

- la pente boisée du piémont au nord -ouest (le haut de la Chartreuse est inaccessible à partir de la commune, y compris à pied)

- la zone urbanisée, assez dense, développée notamment le long de la route départementale 1090.

- la plaine alluviale et agricole de l'Isère , dans la partie sud - sud-est, qui s'étend jusqu'à l'autoroute et l'Isère. C'est dans ce secteur que l'on trouve les activités agricoles et économiques, ainsi que les équipements sportifs (aire d'atterrissage des parapentes qui décollent notamment du plateau des Petites Roches) , et une zone pavillonnaire

Lumbin est bordée à l'est par La Terrasse et à l'ouest par Crolles , dont le dynamisme économique accentue la pression foncière sur la commune, comme en témoigne son évolution démographique (voir rapport ci-après).

Sur le plan administratif, Lumbin fait partie de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan , dont le siège est à Crolles, et est dans le périmètre du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise. Le maire, réélu en 2020 , est monsieur Pierre Forte .

La commune est facilement accessible par la route (autoroute et RD 1090) et fait partie du réseau de transports en commun du Grésivaudan ; la gare SNCF la plus proche est celle de Goncelin, sur l'autre rive de l'Isère.

C- DESCRIPTION RAPIDE DU PROJET

Une pression foncière importante , ainsi que le manque ou l'obsolescence de certains équipements publics, ont conduit au projet concernant la partie ouest (1,4 ha environ) de la zone 2AU du PLU (4 ha environ) sur trois parcelles communales.

Cette zone, située à l 'entrée nord de la commune depuis La Terrasse, constitue l'une des dernières « dents creuses » de la commune (secteurs Pouliot et Champ Ferrand)

Le projet consiste , à partir d'une entrée unique sur la route départementale (nouveau carrefour) d'implanter trois entités distinctes (avec des parkings mutualisés), à savoir une salle polyvalente de 700 m² environ, un espace d'accueil jeunes enfants de 540 m², une école privée sous contrat de 700 m²environ,qui serait transférée depuis l'école actuelle Saint Joseph, située en centre ville dans des bâtiments très vétustes(les classes étant implantées dans des préfabriqués) , et des logements (22 environ) . Le reste du secteur ,appartenant pour l'essentiel à des propriétaires privés , resterait en zone AU, la commune ne souhaitant programmer que des opérations financièrement raisonnables.

Le projet est décrit plus en détails dans le rapport d'enquête.

D- DESCRIPTION ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête , soumis à l'enquête publique et consultable en mairie ainsi que sur le site de la commune , est composé des pièces suivantes :

- 1:arrêté d'ouverture de l'enquête publique (3 pages) :cet arrêté,signé par le maire, comporte toutes les mentions nécessaires**
- 2-: dossier de déclaration de projet (23 pages) : ce dossier est clair et suffisamment explicatif**
- 3-: dossier de mise en compatibilité du PLU (11 pages) : ce dossier, clair, comporte notamment le descriptif de l'ancienne et de la nouvelle OAP sur le secteur, la modification du plan de zonage et le nouveau règlement s'appliquant à l'OAP**
- 4-: évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU (131pages dont 23 pages de résumé non technique) : l'ensemble des enjeux et des impacts et bien renseigné et le résumé non technique fort utile**
- 5-: accusé de réception du dossier complet auprès, de l'Ae et avis réputé sans observation de l'Ae, passé le délai de 3 mois sans réponse (2 pages) ; cette non -réponse signifie t-elle que l'Ae considère que le projet n'a pas ou peu d'impact environnemental ? On peut le supposer, même si on ne peut exclure l'insuffisance de moyens de l'Ae pour donner un avis sur tous les projets qui lui sont soumis...**
- 6-: délibération de lancement de la procédure de concertation (3 pages) : cette délibération décrit bien le processus de concertation (informations sur divers supports, réunion publique notamment)**
- 7 -: délibération approuvant le bilan de la concertation (3 pages +16 pages d'exposé du bilan):le dossier comprend notamment la synthèse des observations, les réponses à ces observations et les apports de cette concertation pour le maître d'ouvrage .**
- 8-: courriers de convocation du maire aux PPA (14) pour la réunion d'examen conjoint (4 PPA présentes) réponses écrites de 3 PPA sur le projet et compte-rendu de la réunion d'examen conjoint .**

L'ensemble du dossier m'est apparu complet et facilement compréhensible .

J' ai cependant demandé, qu'on y adjoigne les documents suivants :

- plan de zonage à plus grande échelle de l'actuel PLU, afin de permettre une meilleure vision d'ensemble**
- photographies de l'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, en particulier sur les lieux du projet , afin de s'assurer de la meilleure information possible de la population**
- dossier de concertation : en effet ce dossier, même s'il n'a pas, formellement, à figurer dans le dossier, est assez riche (près de 30 observations au total) et pourrait permettre à la population venant consulter le dossier d'enquête publique de connaître les problématiques posées par les habitants qui se sont exprimé dans cette phase préalable de concertation**

E- CONCERTATION SUR LE PROJET

Conformément aux textes en vigueur , cette concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal qui en fixait le cadre, puis d'une phase de concertation, enfin d'un bilan approuvé par le conseil municipal .

On retiendra les principaux éléments suivants de cette concertation :

- information sur le site de la commune et sur les panneaux lumineux

-registre d'observation et dossier déposés et consultables en mairie, qui ont donné lieu à 14 observations , 27 courriers et un mail

- réunion publique organisée le 28 avril, avec une centaine de participants; la délibération approuvant le bilan de la concertation expose en détails les questions , interrogations et propositions formulées par le public ainsi que les réponses apportées ce jour là par les élus. Je reviendrai dans mon rapport sur cette phase de concertation, réalisée dans les conditions légales.

Il y a lieu enfin de mentionner la réunion d'examen conjoint organisée par la commune avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 3 avril 2023; cette réunion a permis à 4 PPA , les plus concernées, (dont deux avaient participé à la réunion d'examen conjoint) de dialoguer sur le projet et à 3 PPA de répondre par courrier ; Cette réunion a fait l'objet d'un article dans le bulletin municipal d'avril 2023, article qui rappelait l'ouverture prochaine de l'enquête publique .

F- DÉROULEMENT DE L' ENQUÊTE

Préalablement au démarrage de l'enquête, j'ai tenu, le 13 mars 2023, une réunion de travail en mairie de Lumbin avec le maire , l'adjoint à l'urbanisme, la directrice générale des services et la responsable de l'urbanisme . Cette réunion a permis d'exposer le projet et de fixer les modalités pratiques de l'enquête (dates, permanences, autres dispositions). J'ai appris également que la commune , en sus de l'appel à des prestataires « techniques » (SETIS pour la partie environnementale et AKTIS pour la partie urbanisme) avait sollicité, pour l'aspect juridique et réglementaire, les conseils d'un avocat, ce qui me paraît, être une bonne solution, compte tenu notamment de la taille de la commune et de la complexité des textes et des procédures...J'ai ensuite effectué , avec les services de la mairie, une visite du site .

Juste avant le démarrage de l'enquête , je me suis rendu en mairie le 25 mars matin pour signer et parapher les pièces du dossier et procéder aux ultimes vérifications du dossier d'enquête mis à disposition du public

a) durée de l'enquête: elle a été fixée du mardi 25 avril à 14 h00 au jeudi 25 mai à 17 h00, soit une durée de 31 jours .

b) publicité de l'enquête: elle s'est faite sur deux journaux d'annonce légales, avant le début de l'enquête et au cours de cette dernière .

c) affichage de l'enquête: il s'est fait , comme j'ai pu le constater moi-même, en mairie et sur le site du projet. Un certificat d'affichage , signé par le maire, figure au dossier d'enquête.

d) permanences de l'enquête : elles se sont tenues en mairie, dans une salle accessible

-1ère permanence : elle s'est tenue le mardi 25 avril de 15h00 à 17h10. Une seule personne est venue mais est restée pendant presque 2 heures; il s'agit de Monsieur Randon, conseiller municipal de 2014 à 2016; Monsieur Randon s'était exprimé lors de la phase de concertation, a beaucoup dialogué avec moi, et remettra une nouvelle contribution écrite, par courrier soit envoyé en mairie soir remis lors d'une de mes prochaines permanences .

- deuxième permanence :elle s'est tenue le mercredi 10 mai de 9h00 à 12 h00 . J'y ai reçu successivement Monsieur Crochet , qui a commenté un courrier qu'il avait envoyé la veille , Monsieur Levêque, qui déposera un courrier et Monsieur Randon qui a apporté deux précisions par rapport au dossier remis la veille , précisions qu'il transmettra par écrit.

- troisième permanence : elle s'est tenue le jeudi 25 mai de 14h00 à 17h00 ; 5 personnes sont venues me rencontrer :

- . M Lévêque qui m'a remis un courrier
- . M Piteau qui m'a remis un courrier
- . M Romeo, qui a laissé une contribution et m'a remis des analyses de l'air qu'il a effectuées récemment à l'école Saint-Joseph
- . M Baggioni qui m'a remis un dossier
- . Mme Dupre Latour , qui a laissé une contribution

e) clôture de l'enquête : le jeudi 23 mai 2023, à 17h05 , j'ai clos l'enquête publique.

8 personnes sont donc venues pendant les permanences, dont une personne deux fois

G- OBSERVATIONS ET AVIS

Remarques préliminaires :

- l'Autorité environnementale (Ae) n'ayant pas répondu dans les délais impartis, l'on doit considérer que ce silence vaut absence d'avis .
- un certain nombre d'avis ont été émis par la population pendant la phase de concertation , on les retrouvera en grande partie pendant cette phase d'enquête ; ils seront éventuellement repris sous forme de questions par moi même .

1- avis et observations des PPA (Personnes Publiques Associées) : trois PPA ont fourni un avis écrit :

- a) la chambre d'Agriculture de l'Isère:la Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas à la réalisation de ce projet , mais formule une demande :

le chiffrage de l'incidence du projet sur les deux exploitations valorisant aujourd'hui des surfaces agricoles sur la zone Au et la compensation du préjudice direct, matériel et certain, en application du protocole régional

- b) la communauté de communes du Grésivaudan émet un avis favorable sur le projet tout en formulant les observations suivantes :

. contrairement au PADD, l'OAP ne mentionne pas d'objectif en matière de mixité sociale; or il semblerait judicieux de prévoir une part de logements locatifs sociaux

.clarifier les domanialités des réseaux humides

.procéder à des modifications de forme sur le dossier réglementaire du dossier de mise en compatibilité

.vérifier quelques points relatifs à la rédaction du règlement (articles 3, 7, 9, 10, 12 et 14)

.quelle sera la future vocation de la fine bande en zone 2AU maintenue à l'est de la zone UB1 et qui sera de fait inconstructible ?

- c) le Préfet de l'Isère (Direction Départementale des Territoires) fait part des observations suivantes :

. la qualification de « dent creuse » du terrain n'est pas appropriée , alors qu'elle justifie l'absence, d'étude de solution de substitution de choix de site par cette qualification

. l'accès à créer sur la route départementale doit être soumis à l'avis du département de l'Isère

. imposer dans le règlement du PLU du stationnement cycle à proximité immédiate des équipements, ainsi qu'il ressort de la volonté du projet

le schéma de principe de l'OAP devrait être précisé , conformément à l'article R.151-6 du code de l'Urbanisme

. la délocalisation de l'école privée Saint-Joseph , qui bénéficie actuellement d'une meilleure centralité dans la commune, nécessiterait une justification complémentaire par rapport à la notion d'intérêt général

. la création de logements privés avant l'urbanisation des zones 1AUb et 1AUc dans lesquelles est prévue une production minimale de logements sociaux interroge sur l'intérêt général de la partie logements du projet

. le projet d'aménagement ne fait pas ressortir d'effort de compacité des équipements publics

. l'avancement actuel du projet ne garantit pas l'implantation de l'école Saint-joseph sur la réserve foncière qui lui est dédiée et ,si un autre équipement public s'y implantait, son délai de réalisation pourrait le déconnecter du reste de l'opération

2 - observations du public :ont été recueillis :

5 observations sur le registre

8 courriers

40 mails

Ces observations sont exposées tour à tour, éventuellement en regroupant certaines semblables, avant de les regrouper selon les principaux thèmes évoqués , sous forme de questions

OBSERVATIONS DÉFAVORABLES AU PROJET

Observations du registre :(numérotées de R1 à R 5)

. R1 :observation anonyme:incompréhension sur la vente d'un terrain communal pour une école privée

.R 2 : M Crochet juge le cadeau à l'école privée « inadmissible » et rappelle qu'il a fait une proposition de projet alternatif

. R3:M Miet certifie que les 271 personnes figurant sur la pétition reçue par Change.org et qu'il me remet ont bien signé la dite pétition électronique

. R4 /M Romeo me remet des analyses de la qualité de l'air (CO2), en pièces annexes, qu'il a effectuées dans les locaux de l'école Saint-Joseph, notamment dans les classes préfabriquées, analyses réalisées bénévolement, en tant que technicien dans ce domaine. Ces analyses montrent que la qualité de l'air n'est pas bonne dans ces bâtiments et nuisent donc à la qualité de l'enseignement

.R5 : Mme Dupre Latour est favorable au projet de relocalisation de l'école Saint-Joseph, qui permettrait d'accueillir de nouveaux enfants et donc de nouvelles familles sur Lumbin, renforçant ainsi l'attractivité de ce village

Observations reçues par courrier : (numérotées de C1 à C 8) :

C1:M Crochet : conteste sur le principe et sur le prix l'affectation d'un terrain à une école privée, rappelle qu'il a présenté, lors de la réunion de concertation un contre-projet, estime que la commune a besoin d'un gymnase inter-communal de type C ainsi que d'un ensemble immobilier pour les personnes âgées

C2 :M Chevrier s'oppose à la vente d'un terrain communal à une « congrégation religieuse », et à ce prix

C3:Mme Chevrier ne comprend pas la différence de tarif de vente pour l'école Saint-Joseph et pour un promoteur immobilier, et s'interroge sur la salle des fêtes, comparable à celle existante

C4 : M Leveque:rappelle les résultats des trois dernières élections municipales, s'interroge sur les possibilités pour la salle d'accueillir un terrain de hand-ball, comme annoncé par le maire, ainsi que sur les cheminements pour les enfants de l'école du centre-ville pour se rendre à la salle polyvalente (temps de parcours et sécurité plans à l'appui)

C5:M et Mme Piteau:opposition au projet, compte tenu de la circulation sur la RD, du manque de stationnement sur le projet, des nuisances sonores de la RD, et du montage financier à un prix « inacceptable »

C6:M Miet : s'oppose au projet : concertation insuffisante, préférence pour une révision du PLU, plutôt qu'une modification (prise en compte des parcelles privées de la zone 1AUe, cas de M Conche, conseiller municipal et membre de l'OGEC, doute sur l'intérêt général du projet, critique sur le prix de vente, surface insuffisante de la salle polyvalente, disparition de l'objectif de mixité sociale pour les logements, nécessité d'un accord du Département sur la mise en place d'un carrefour : pour toutes ces raisons, opposition au projet

C7 et C8 : remise de deux pétitions, l'une par signatures manuscrites (10), l'autre par signature électronique (271) pour un même texte :

pourquoi ne pas traiter l'ensemble de la zone? Quel avenir pour les équipements? Pourquoi relocaliser l'école privée? Interrogation sur le montage financier de l'opération avec l'UDOGEC (transaction chère pour les finances communales) ; choix de revoir le projet dans sa totalité

Observations reçues par mail (numérotées de M 1 à M 40)

M1 : M Miet : demande de de recours gracieux contre la délibération du conseil municipal relative à la cession d'un terrain communal à l'école privée Saint-Joseph

Observation du commissaire-enquêteur : je n'ai pas autorité pour répondre à cette demande qui relève du droit administratif, mais relève que les arguments évoqués sont repris dans certaines observations du public

M2 : Mme Arnoud: considère que la relocalisation de l'école privée n'est pas « d'ordre public »

M3: M Randon : le dossier remis par M Randon comporte un bilan financier estimatif des dépenses de l'opération, des procès-verbaux de l'AG de l'OGEC Saint-Joseph (0810 2009), du CA de cet OGEC (23 01 2010 et 30 04 2010 et de la sous-commission sécurité incendie du 17 03 2011 et du 03052018) : il semble ressortir de ces documents qu'une implantation ailleurs qu'à Lumbin ait été envisagée et que l'école répondait aux normes de sécurité analyse des documents suivants :

-documents de concertation:l'alternative équipement public / école privée, de même que celle logements privés/logements mixtes ne sont pas clairement exprimées , l'école Saint-Joseph semble être aux normes, le terme de « dent creuse » est inapproprié, pourquoi avoir abandonné le projet SAFILAF ?

- documents d'enquête publique : le choix de l'école privée n'est pas d'intérêt général, le budget présenté est très incomplet, le projet de salle polyvalente n'est pas suffisamment avancé

-réunion des Personnes publiques Associées (PPA) : coût pour la commune de la réalisation du carrefour , rappel de la mixité sociale

- relocalisation de l'école Saint-Joseph : il semble que , dans le passé, une autre localisation qu'à Lumbin ait été envisagée

-acquisition du terrain : le terrain est urbanisable à long terme , , c'est sur cette base qu'est fondée l'estimation du Service des Domaines : il s'agit donc d'un tour de « passe-passe »

M4 :Mme Philip:interrogation sur le prix des terrains par rapport à des « intentions cachées » de la municipalité

M5:Mme Randon:pourquoi saucissonner la seule réserve foncière de la commune ? Pourquoi changer la temporalité de ce zonage du PLU ?

M6: M Gamba: bilan de la concertation:il s'agit plus d'une procédure de déclaration - communication que d'une procédure de concertation ; pourquoi ne pas s'écarter du prix fixé par le service des domaines ?; pourquoi pas une révision du PLU tout de suite?Quel projet a la commune sur la future ancienne école privée ?

Enfin, les observations suivantes sont formulées : contenu des échanges avec le Département sur le carrefour de la RD , précisions sur la mixité sociale , programme plus précis de la salle polyvalente , choix du terrain pour l'école privée, intervention de M Conche dans le dossier de l'école, compromis de vente signé avec l'école privée avant le démarrage de l'enquête publique, coût prévisionnel de la salle , prix de vente « cadeau » à l'école privée, accès des élèves de l'école publique à la salle polyvalente, mutualisation de cette salle avec la Terrasse, notion d'intérêt général

M7 : M Milliat : transaction financière qui consiste en un avantage à un privé sans aucune contrepartie, nuisances sonores, mutualisation possible avec une salle dans une autre commune

M8 / M Baggioni:fable pastiche sur la princesse de Lumbin

Observation du commissaire-enquêteur : je ne tiendrai pas compte de cette « fable » qui me met en scène de façon très discourtoise ; je l'ai signifié à son auteur qui est venu lors d'une permanence

M9 : M Randon : synthèse de PV des AG et des CA de l'OGEC (CA du 28 06 2007, AG du 08 10 2009, CA du 30 04 2010, CA du 23 01 2010). Ces documents sont assez anciens car ils datent de plus de 10 ans

note de complément d'information : le compte-rendu de l'UDOGEC du 10 12 2008 note qu' « un emplacement de l'école entre Crolles et Grenoble est plus favorable »

dans le règlement du PLU , il est indiqué que la zone est dédiée aux équipements publics ET collectifs , alors que le terme de OU est parfois utilisé, ce qui n'a pas la même signification enfin, la notion d'intérêt général est analysée comme ne semblant pas pouvoir s'appliquer à l'école privée

M10 : M Ximenez: l'offre faite à l'UDOGEC n'est pas conforme à l'intérêt de la commune ; nécessité de revoir la totalité du projet

M11 : M Poyer: projet précipité: problèmes d'accès , de cheminements vers la salle, du prix de vente très bas ; pourquoi pas un échange de terrains ?

M12 : M Kieny: lieu trop étriqué, pourquoi ne pas choisir un endroit plus sûr et éloigné des habitations ? Utilité publique problématique de la vente du terrain communal à un projet privé

M13: M Leuci: erreur sur le prix des terrains, pourquoi pas un foyer-logement ou une EHPAD, pour les seniors lumbinois? Pétition signée (M et Mme Leuci)

M14 : Mme Blanc Bequille : nuisances de la salle polyvalente

M15 : M et Mme Gras : terrain vendu au tiers de sa valeur marchande ; pas de justification de l'intérêt général de la relocalisation de l'école privée , coexistence de deux salles polyvalentes dans une même commune, pourquoi pas une mutualisation avec la commune voisine, accès à la nouvelle salle pour les enfants de l'école publique

M16 : M Mangez : pourquoi pas une remise aux normes de l'école Saint-Joseph , pourquoi un prix de cession qui concède un avantage financier non négligeable, manque de transparence dans la présentation du projet par les élus

M24: Mme Bellemin : pourquoi brader un des derniers terrains communaux, emplacement de la salle polyvalente trop éloigné du centre, quelle urgence à relocaliser l'école privée , interrogation sur le montage financier (une « aubaine ») et sur l'impact sur les impôts futurs

M23: M Pichou : quel est l'intérêt général du projet? Tensions au sein de l'OGEC en 2008 et 2009, relocalisation envisagée ailleurs qu'à Lumbin à cette époque

M26 : M Lachambre : quelle urgence pour le projet? »Aubaine » pour l'école privée ; pourquoi pas un échange de terrains ; devenir des équipements actuels

M29 : Mme Monteiro: pourquoi les élus de l'opposition n'ont-ils pas été associés à ce projet ? Sur l'école privée : quel est l'intérêt de sa relocalisation? Quel est l'intérêt général? Nécessité de réévaluer le prix du terrain comme « terrain à bâtir » ; programme immobilier insuffisant

M 32 : M Leonetti : rappel de la volonté de dialogue exprimée par le maire dans un discours de 2015 ; pas de réponse précise du maire aux remarques défavorables exprimées sur l'école privée pendant la phase de concertation , manque à gagner sur le prix de vente du terrain , projet immobilier trop léger, mutualisation de la salle polyvalente

M34 : M Baggioni : intérêt général du projet contestable, procédure de « dérobaide » utilisée, rappel de l'engagement des élus en 2020 de mener une révision du PLU ; notion erronée de « dent creuse » ; nécessité de créer une nouvelle polarité ? ; nécessité que la Communauté de Communes du Grésivaudan abonde le financement du multi-accueil jeunes enfants (EAJE) ; quel intérêt pour une deuxième salle polyvalente ? Quel intérêt général pour la vente du terrain à l'école privée ? Quel intérêt général pour le lotissement en bas du site, sans logements sociaux .

Le texte se conclut par la justification de la « fable » composée par M Baggioni, fable particulièrement malvenue à mon sens

M35 : Mme Raoul : places de parking pour l'école privée? largeur des voiries, vente du terrain à un tarif très inférieur au prix du marché local ; pourquoi une deuxième salle polyvalente qui servira surtout à l'école privée ? Intérêt général du projet, disparition de la mixité sociale des logements, instauration d'un feu sur la RD, alors que le Département a déjà refusé cet aménagement pour un projet précédent ; pourquoi ne pas réhabiliter l'école privée ?

M37 : M Dupuy : la relocalisation de l'école privée pose question quant au prix de cession du terrain ; le projet ne répond pas aux attentes des lumbinois , il manque une approche globale des besoins de la commune, l'intérêt général doit profiter à l'ensemble de la population et non seulement à une partie de celle-ci

16 observations favorables au projet ont été émises, par mail ; elles émanent essentiellement de parents d'élèves scolarisés à l'école Saint-Joseph , ou qui vont l'être prochainement ; il s'agit des observations M 17, M18, M19, M20, M21, M22, M23, M27, M28, M30, M31, M33, M36 , M38, M39 et M40. Sont évoqués la qualité de l'enseignement et de l'accompagnement des enfants de l'école Saint-Joseph , le souhait d'une diversité de l'enseignement, la salle polyvalente à proximité immédiate de la nouvelle école. Est soulignée la vétusté des locaux de l'actuelle école et la nécessité de sa reconstruction .

Classement des observations et remarques par thème

Il m'est apparu plus commode de classer les différentes remarques , observations et questions par thème, afin d'en permettre une meilleure lecture et de faciliter , pour le maître d'ouvrage, les réponses à y apporter.

Concertation : l'information a été jugée insuffisante et les réponses apportées par les élus trop vagues, voire dilatoires

Observation du commissaire-enquêteur : la procédure a été bien respectée, et , à mon sens, aucun manquement ne peut être relevé

Enquête publique : le dossier est jugé complet ; cependant , des observations relèvent que la mise en œuvre d'un registre numérique aurait été préférable

Observation du commissaire-enquêteur : compte tenu de la taille de la commune, du projet lui-même, assez circonscrit, la tenue d'un registre numérique ne m'est pas apparu nécessaire au déroulement de l'enquête

Dent creuse : le terme est impropre au projet en question

Question : pourquoi avoir employé ce terme qui est trompeur

Phasage du projet : plusieurs questions sur ce thème :

- pourquoi ne pas avoir préféré une révision du PLU ?
- pourquoi ne pas avoir commencé par un projet sur la zone 1AU ?
- pourquoi ne pas reprendre le premier projet qui avait été envisagé dans ce secteur ?

Programme : au cours de l'élaboration du projet, deux zones de « flou » ont été identifiées :

- sur la parcelle centrale, est -il envisagé le transfert de l'école privée ou un autre équipement ?
- sur le secteur réservé aux logements, s'agit-il ou non d'une opération avec mixité sociale (c-à-d avec un pourcentage de logements sociaux)

Éléments du programme :

Carrefour avec la RD : ce carrefour est jugé dangereux, trop proche du feu suivant et source de nuisances

pouvez vous fournir l'accord du Département sur l'aménagement de ce carrefour, au minimum dans son principe ?

Espace jeunes enfants: c'est le seul équipement qui recueille l'accord unanime

Salle polyvalente : beaucoup de questions sur cet équipement :

- pourquoi ne pas avoir conçu un équipement mutualisé avec la commune voisine de La Terrasse ?
- la salle est-elle vraiment polyvalente ? Par exemple pour permettre de pratiquer le hand-ball
- quel sera son accès pour les élèves de l'école publique du centre du village ? (problème de temps de trajet et de sécurité le long de la RD)
- ne faudrait-il pas en préciser le programme, encore trop flou ?

Logements : deux questions essentiellement :

- pourquoi ne pas prévoir des logements pour personnes âgées ?
- Y aura t-il mixité sociale ou pas ?

Ecole privée Saint-Joseph : c'est sur cet équipement que se concentrent l'essentiel des critiques : en dehors de l'opposition école libre/ école publique, érigée sous forme de dogme, les principales questions sont les suivantes :

Ce transfert est-il d'intérêt général (ou d'intérêt public) au regard des textes qui nous gouvernent ?

Pourquoi ne pas avoir envisagé la réhabilitation de l'école sur son tènement, sur place ?

Pourquoi ce prix trop bas au regard du prix du marché ?

L'estimation du Service des Domaines a-t-elle été faite sur un terrain U , urbanisable à court terme donc , ou sur un terrain AU, à urbaniser à plus long terme ? (ce qui peut changer l'estimation)

Pourquoi ne pas envisager un échange de terrain, la commune dans ce cas récupérant le tènement de l'actuelle école ?

Que deviendra la future ancienne école Saint-Joseph, l'OGEC récupérant ainsi un terrain facile à valoriser ?

Montage financier :des interrogations sont exprimées sur le montage financier du projet : imprécisions sur ce montage, impact sur les finances communales et les futurs impôts notamment

Pouvez vous préciser le montage financier du projet ? Dépenses de voirie et de réseaux, aménagement du carrefour avec la RD, coût des différents équipements , recettes attendues (vente des terrains, subventions et participations)

à Grenoble , le

le commissaire-enquêteur

Gilles du Chaffaut



Mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête

Enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lumbin

1. Observations des personnes publiques associées

a) Observations de la Chambre d'Agriculture de l'Isère

La Chambre d'Agriculture de l'Isère demande le chiffrage de l'incidence du projet sur les deux exploitations valorisant aujourd'hui des surfaces agricoles sur la zone AU et la compensation du préjudice direct, matériel et certain, en application du protocole régional.

Les parcelles concernées par la déclaration de projet ne sont aujourd'hui pas exploitées par un agriculteur. Aucun bail n'a été conclu par la commune avec un exploitant agricole. Le projet n'a donc pas d'incidence sur d'éventuelles exploitations agricoles.

Dans la mesure où aucune exploitation ne met en valeur ces surfaces, le point de vigilance de la Chambre d'Agriculture n'a pas à être pris en compte.

b) Observations de la communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG)

La CCLG indique que l'OAP ne mentionne pas d'objectif en matière de mixité sociale et qu'il semblerait judicieux de prévoir une part de logements locatifs sociaux.

Le règlement de la zone Ub1 ainsi que l'OAP seront complétés pour imposer une obligation de créer 20% de logements sociaux.

La CCLG demande que soit clarifiée la domanialité des réseaux humides. Elle alerte sur le fait que les réseaux humides internes devront être conformes à ses prescriptions techniques et indique que le principe de maillage du réseau d'eau potable entre le chemin Pouliot Champ Ferrand et la RD1090 n'est pas souhaité.

Les réseaux devraient être maillés avec l'existant et devenir du réseau public. Des discussions sont engagées avec la CCLG sur ce point.

La CCLG formule des remarques sur la rédaction du dossier de mise en compatibilité et du règlement.

Les différentes remarques seront analysées et les modifications du dossier de mise en compatibilité du PLU seront effectuées en conséquence.

Quelle sera la future vocation de la fine bande en zone 2AU maintenue à l'est de la zone UB1 et qui sera de fait inconstructible ?

Compte tenu de la configuration de la parcelle, elle pourrait uniquement servir pour une desserte. Un tel scénario n'a pas été retenu lors des études réalisées préalablement à la déclaration de projet. Cette parcelle n'a donc pas été retenue dans le périmètre de l'opération



d'aménagement communale. En revanche, elle pourra servir pour une desserte tous modes ou seulement modes actifs en cas d'urbanisation de la parcelle à laquelle appartient cette bande, dans le cadre d'une future évolution du document d'urbanisme de la commune.

c) Observations de la Préfecture de l'Isère

La qualification de « dent creuse » du terrain n'est pas appropriée, alors qu'elle justifie l'absence, d'étude de solution de substitution de choix de site par cette qualification.

Le terme de dent creuse a été utilisé afin de qualifier cet espace non urbanisé entouré, de part et d'autre, de zones urbanisées (cf définition dans le lexique du club technique de la gazette des communes : « En urbanisme, une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit. »). Ce terme sera remplacé par le terme « espace lâche » au sein du dossier de déclaration de projet. Ce terme peut se définir comme un espace non bâti intégré au tissu urbain qui peut se composer de plusieurs parcelles limitrophes et qui a un fort potentiel d'urbanisation.

Le désaccord sur l'utilisation du terme ne remet pas en cause la justification du choix du terrain. En effet, la commune de Lumbin a identifié les équipements manquant pour satisfaire aux besoins de sa population et de celle du Grésivaudan. Les besoins en foncier correspondants à ces trois équipements et la volonté de la commune de créer un nouveau pôle tout en restant dans la tache urbaine existante ont orienté la localisation de celui-ci sur cet espace lâche de la commune, seul espace permettant ce développement tout en sécurisant les accès.

L'accès à créer sur la route départementale doit être soumis à l'avis du Département de l'Isère.

Pour l'accès à la zone, des discussions ont été déjà engagées avec le Département de l'Isère. Un premier avis rendu par mail par le chef du service Aménagement indiquait que « la mise en place d'un carrefour à feux est envisageable pour le Département. Toutefois il faudra en amont de la validation départemental que le diagramme de fonctionnement des feux soit précisé : temps des différentes phases, calcul de réserve de capacité, gestion de la priorité, etc.

Ensuite, concernant la mise en place de feux de signalisation à détection, il est important que cette dernière se fasse par boucles magnétiques plutôt que par radar car le système est plus fiable.

Enfin, dans le cas où la commune souhaiterait la mise en place d'un feu tricolore pour réguler la vitesse sur cet axe, il est préconisé par le Référentiel départemental des aménagements de sécurité routière que ce feu soit un feu vert récompense plutôt qu'un feu rouge sanction (proscrit par ce même référentiel). »

Il s'agit ici d'un premier avis sur le principe de desserte de l'opération d'aménagement. Le département sera nécessairement consulté en phase opérationnelle.



Il est demandé d'imposer dans le règlement du PLU du stationnement cycle à proximité immédiate des équipements.

Le règlement de la zone Ue1 imposera 1 place de stationnement cycle par tranche de 50 m².

Le schéma de principe de l'OAP devrait être précisé, conformément à l'article R.151-6 du code de l'Urbanisme notamment concernant les garanties de prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

Cette remarque va être analysée et l'OAP sera amendée en conséquence.

La délocalisation de l'école privée Saint-Joseph, qui bénéficie actuellement d'une meilleure centralité dans la commune, nécessiterait une justification complémentaire par rapport à la notion d'intérêt général.

L'école privée Saint-Joseph est actuellement située en centre-bourg dans des locaux provisoires modulaires, la bâtisse n'étant plus adaptée pour accueillir ce type d'équipement. Elle ne peut se réimplanter sur place.

De plus, cette situation dite centrale n'est pas idéale dans la mesure où le centre village est contraint par ses rues étroites. Les usagers de l'école Saint-Joseph ne sont pas uniquement des Lumbinois, entraînant l'utilisation importante de la voiture et créant une circulation importante au sein du centre village aux heures d'entrée et de sortie. Celle-ci a été règlementée en instaurant une zone de rencontre : vitesse à 20 km/h, espace partagé véhicule - piéton...L'afflux de véhicules à des heures concentrées n'améliore pas le sentiment de sécurité des habitants comme des usagers de l'école St Joseph. De plus, le parking actuel est sous-dimensionné et un stationnement sauvage à ces mêmes heures entraîne des zones de conflits et de dangerosité.

L'implantation de l'école Saint-Joseph au sein de l'actuelle zone 2AU permettra de rediriger le flux de véhicules sur la RD1090. De plus, les cheminements mode doux permettront le déplacement sécurisé à pied ou à vélo jusqu'à l'école.

La création de logements privés avant l'urbanisation des zones 1AUb et 1AUc dans lesquelles est prévue une production minimale de logements sociaux interroge sur l'intérêt général de la partie logements du projet.

A titre liminaire, il est rappelé qu'il s'agit d'un projet d'aménagement du secteur, qui présente un intérêt général dans sa globalité.

La réalisation de logements sur les zones 1AUc et 1AUb n'est pas remise en cause par la sortie de logements sur la zone actuellement classée en 2AU.

Les zones 1AUc et 1AUb sont sous maîtrise foncière privée. La commune n'est donc pas maître de l'avancement des projets contrairement à la zone 2AU.

Un projet est en cours d'avancement sur la zone 1AUc Pouliot Nord, parallèlement au projet de la zone actuelle 2AU. A la connaissance de la commune, aucun projet n'est actuellement envisagé sur la zone 1AUb.



Concernant les logements sociaux, une obligation de 20% de logements sociaux sera imposée sur la zone Ub1, comme sur les zones 1AU.

Le projet d'aménagement ne fait pas ressortir d'effort de compacité des équipements publics.

Le projet d'aménagement a été réfléchi pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'étalement du pôle d'équipement. En effet, une première version du plan masse descendait jusqu'au chemin Pouliot Champ Ferrand. Le projet d'aménagement a été travaillé pour réduire les lots de chaque équipement à leur strict besoin et pour mutualiser au maximum les stationnements évitant ainsi de créer des parkings vides la plupart du temps.

Les caractéristiques de chaque équipement et les maitrises d'ouvrage différentes n'ont pas permis de grouper les équipements au niveau du bâti mais chaque équipement sera le plus compacte possible en emprise au sol.

L'avancement actuel du projet ne garantit pas l'implantation de l'école Saint-Joseph sur la réserve foncière qui lui est dédiée et, si un autre équipement public s'y implantait, son délai de réalisation pourrait le déconnecter du reste de l'opération.

L'implantation de la nouvelle école Saint-Joseph sur la zone est confirmée. En effet, l'UDOGEC a fait parvenir une offre d'achat du terrain à la commune.

2. Observations du public

a) Dent creuse

Pourquoi avoir employé le terme de dent creuse qui est trompeur ?

Le terme de dent creuse a été utilisé afin de qualifier cet espace non urbanisé entouré, de part et d'autre, de zones urbanisées (cf définition dans le lexique du club technique de la gazette des communes : « En urbanisme, une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit. »). Ce terme sera remplacé par le terme « espace lâche » au sein du dossier de déclaration de projet. Ce terme peut se définir comme un espace non bâti intégré au tissu urbain qui peut se composer de plusieurs parcelles limitrophes et qui a un fort potentiel d'urbanisation.

Le désaccord sur l'utilisation du terme ne remet pas en cause la justification du choix du terrain. En effet, ce choix est justifié par le fait que ledit terrain est le dernier terrain propriété communal non urbanisé situé au sein d'un environnement urbanisé.

b) Phasage du projet

Pourquoi ne pas avoir préféré une révision du PLU ?

La révision est une procédure qui conduit à l'évolution de l'ensemble du PLU.

La déclaration de projet est un outil d'urbanisme qui permet de mettre en compatibilité le PLU avec un projet d'intérêt général, de manière simple et accélérée. Il ne s'agit pas d'une procédure exceptionnelle ou d'urgence mais d'un outil entre les mains des collectivités



territoriales leur permettant de voir naître un projet d'aménagement global et cohérent sur une zone sous maîtrise foncière communale dans une temporalité assez proche.

La révision aurait entraîné le même résultat concernant l'évolution de la zone 2AU. Elle se serait seulement inscrite dans une temporalité beaucoup plus longue.

Pourquoi ne pas avoir commencé par un projet sur la zone 1AU ?

Tout d'abord, les zones 1AUb et 1AUc du territoire sont sous maîtrise foncière privée. La commune ne peut donc pas décider, à la place des propriétaires, de lancer la réalisation d'opérations sur ces tènements.

Concernant la zone 1AUc Pouliot Nord, située à proximité directe de la zone 2AU, elle est concernée par une OAP qui vise à accueillir uniquement des logements. L'objectif du projet global porté sur la zone 2AU est la réalisation de trois équipements collectifs et de logements. Il n'aurait donc pas pu voir le jour sur l'actuelle zone 1AUc.

Il faut également ajouter qu'un projet est en cours de réflexion sur la zone 1AUc et devrait pouvoir sortir de terre dans les prochaines années.

Pourquoi ne pas reprendre le premier projet qui avait été envisagé dans ce secteur ?

Lors la campagne électorale 2020, l'équipe municipale actuelle a présenté le projet qui verra le jour sur la zone 2AU. Elle a été élue sur cette base et met donc en œuvre son programme politique.

c) Programme

Sur la parcelle centrale, est-il envisagé le transfert de l'école privée ou d'un autre équipement ?

La parcelle centrale sera dédiée à la construction d'une nouvelle école privée. Le dossier de déclaration préalable sera modifié en ce sens.

Sur le secteur réservé aux logements, s'agit-il ou non d'une opération de mixité sociale, avec un pourcentage de logements sociaux ?

Sur le secteur réservé aux logements, il sera imposé la réalisation de 20% de logements sociaux au minimum.

d) Éléments du programme

Pouvez-vous fournir l'accord du Département sur l'aménagement de ce carrefour, au minimum dans son principe ?

L'accès sera soumis à l'avis du Département de l'Isère. Un premier avis rendu par mail par le chef du service Aménagement indiquait que « la mise en place d'un carrefour à feux est envisageable pour le Département. Toutefois il faudra en amont de la validation départemental que le diagramme de fonctionnement des feux soit précisé : temps des différentes phases, calcul de réserve de capacité, gestion de la priorité, etc.



Ensuite, concernant la mise en place de feux de signalisation à détection, il est important que cette dernière se fasse par boucles magnétiques plutôt que par radar car le système est plus fiable.

Enfin, dans le cas où la commune souhaiterait la mise en place d'un feu tricolore pour réguler la vitesse sur cet axe, il est préconisé par le Référentiel départemental des aménagements de sécurité routière que ce feu soit un feu vert récompense plutôt qu'un feu rouge sanction (proscrit par ce même référentiel). »

Il s'agit ici d'un premier avis sur le principe de desserte de l'opération d'aménagement. Le département sera nécessairement consulté en phase opérationnelle.

Pourquoi ne pas avoir conçu un équipement mutualisé avec la commune voisine de La Terrasse ?

La réalisation d'un équipement mutualisé entre plusieurs collectivités territoriales permet, certes, une mutualisation des coûts. Cependant, un équipement mutualisé aurait induit une moindre disponibilité de la salle pour les Lumbinois puisque son utilisation aurait dû être partagée avec les Terrassons. De plus, la commune de La Terrasse n'a formulé aucune volonté de disposer d'un équipement mutualisé avec la commune de Lumbin. Cela peut s'expliquer notamment par le fait que si l'équipement avait été réalisé sur la commune de Lumbin, il aurait imposé aux Terrassons de se déplacer en dehors de la commune afin d'en bénéficier.

La salle est-elle vraiment polyvalente ? Par exemple, permettra-t-elle de pratiquer du handball ?

Le programme de la salle polyvalente va être retravaillé afin d'offrir une salle unique d'une surface plus importante, pouvant accueillir une palette plus large d'évènements et d'activités. L'équipement permettra l'accueil d'évènements privés, associatifs, la possibilité de pratiquer divers sports ainsi que sa location à diverses associations pour de multiples activités.

Concernant la question des sports, la salle devra permettre la pratique du plus grand nombre de sports dans le cadre scolaire, extrascolaire et associatif.

Cependant, il ne s'agit pas d'un gymnase. Par conséquent, elle ne sera pas adaptée à tous les sports, notamment ceux demandant une hauteur sous plafond particulièrement importante. Elle ne permettra également pas la pratique des sports en compétition.

Quel sera son accès pour les élèves de l'école publique du centre du village ?

Les élèves de l'école publique garderont l'accès à la salle Icare et au plateau sportif à titre principal sur le temps scolaire. En effet, ces deux équipements étant à proximité directe des écoles et adaptés à la pratique du sport dans le cadre scolaire, il est plus commode pour les écoles de conserver leur utilisation. Ils pourront toutefois se rendre au sein de la nouvelle salle polyvalente en suivant le sentier piéton.

En effet, la commune de Lumbin est dotée d'un sentier piéton sur la partie amont de la RD90. Ce cheminement permettrait de sécuriser le trajet des élèves des écoles publiques (primaires



et maternelles si besoin). Il est isolé de toute circulation véhicule jusqu'au carrefour de la RD90 et du Chemin des Grangettes (environ 95% du trajet).

Toutes ses réflexions seront menées en lien avec les écoles publiques afin de répondre aux mieux à leurs besoins.

Les élèves des écoles publiques pourront également bénéficier de cet espace sur le temps périscolaire ou extrascolaire.

Ne faudrait-t-il pas en préciser le programme, encore trop flou ?

Le programme de la salle polyvalente va effectivement être précisé afin de répondre au mieux aux besoins formulés durant la concertation et l'enquête publique. Il est en cours de redéfinition et fera l'objet d'une communication dans le prochain journal municipal, le Lumb'infos.

Pourquoi ne pas prévoir des logements pour personnes âgées ?

La zone 2AU prévoit l'implantation de logements mais n'en précise pas le type. La commune n'est pas opposée à la réalisation de logements pour personnes âgées. Il sera prévu que la zone réservée aux logements permette l'implantation de logements seniors. Cependant, elle n'est pas dédiée à ce type de projets.

La commune est ouverte à toute proposition permettant de répondre aux besoins en matière de logements et de participer au financement de la zone 2AU.

Y aura-t-il de la mixité sociale ?

Sur le secteur réservé aux logements, il sera imposé la réalisation de 20% de logements sociaux au minimum.

e) Ecole privée Saint-Joseph

Ce transfert est-il d'intérêt général au regard des textes qui nous gouvernent ?

Il faut rappeler que l'intérêt général n'est pas la somme des intérêts particuliers - et donc la volonté d'une majorité – mais l'expression de la volonté générale, du bien commun. L'intérêt général d'un projet n'est également pas lié à la qualité de personne publique ou de personne privée. Un projet privé peut donc être d'intérêt général.

Le projet de relocalisation de l'école Saint-Joseph est d'intérêt général à plusieurs titres. En premier lieu, l'établissement est sous contrat d'association au service public de l'éducation. Elle délivre donc le programme scolaire tel que défini par l'éducation nationale et poursuit alors, à ce titre, des objectifs d'intérêt général.

En deuxième lieu, le bâtiment est vieillissant. Une partie de celui-ci a été désaffectée puisque les conditions de sécurité ne sont pas réunies pour accueillir du public. Les élèves de l'école suivent donc leurs enseignements au sein de bâtiments préfabriqués. La relocalisation apparaît alors comme nécessaire pour permettre d'offrir des conditions d'enseignement adaptée.



En troisième lieu, bien que l'école privée n'accueille pas que des élèves lumbinois mais des élèves de tout le territoire du Grésivaudan, la présence de cet établissement sur le territoire de la commune est une chance pour ses habitants. En effet, les familles peuvent choisir le type d'enseignement le plus adapté à leurs enfants sans contrainte notamment géographique. Il s'agit aussi d'une source d'attractivité pour la commune, cette offre double pouvant encourager l'installation de nouveaux habitants. Il est donc important de permettre à l'école privée Saint-Joseph de se maintenir sur le territoire communal.

Enfin, comme énoncé plus haut, la relocalisation permettra un désengorgement du centre-bourg aux heures d'entrée et de sortie des écoles.

Pourquoi ne pas avoir envisagé la réhabilitation de l'école sur son tènement ?

Le choix de ne pas réhabiliter l'école sur son tènement relève, en premier lieu, d'une décision de l'UDOGEC puisqu'il s'agit de sa propriété. La réhabilitation a été envisagée, comme le montrent les comptes-rendus et PV des réunions de l'OGEC, transmis dans le cadre de l'enquête publique.

Les actuels locaux sont vieillissants et ne sont plus adaptés aux besoins actuels. De plus, les coûts de réhabilitation seraient élevés : en 2007, toujours selon les PV transmis, les travaux étaient estimés à 800 000 €. Ils imposeraient de trouver une solution provisoire pour accueillir les élèves durant les travaux.

Certes, il a été envisagé, en premier lieu, une installation entre Crolles et Grenoble. Cependant, en plus de 10 ans, la situation a pu être réévaluée notamment du fait du développement du territoire du Grésivaudan. Rien que sur la commune de Lumbin, la population a évolué de +14%. Elle était de 1 928 en 2008 contre un peu plus de 2 200 en 2023.

Pourquoi ce prix trop bas au regard du prix du marché ?

Le prix n'est pas « trop bas » au regard du prix du marché. Il s'agit du juste prix, selon le service du Domaine, pour la vente d'un terrain à un établissement de type éducatif qui n'engendre aucun bénéfice.

L'estimation du Service des domaines a-t-elle été faite sur un terrain U urbanisable à court terme ou sur un terrain AU à urbaniser à plus long terme ?

L'estimation du service du Domaine a été faite sur un terrain classé en zone U. La demande d'avis du service du Domaine mentionne, en effet, un changement de zonage afin de permettre la sortie du projet visé par la déclaration de projet. Elle précise également que la cession du terrain est soumise à la condition suspensive d'obtention du permis de construire purgé de tout recours, impliquant donc que le terrain soit constructible au moment de la cession.

L'estimation a bien été réalisée sur du terrain constructible, l'avis du service du Domaine mentionnant « *Le prix de vente de 288 000 € est admis sous réserve de la modification du zonage au PLU et autorisant le projet envisagé* ».



Pourquoi ne pas envisager un échange de terrain, la commune récupérant le tènement de l'actuelle école ?

L'échange de terrain n'a pas été une solution envisagée par la commune et ce, pour plusieurs raisons. En premier lieu, le tènement de l'actuelle école comporte un bâtiment vieillissant qu'il faudrait réhabiliter ou détruire. La commune ne porte aucun projet actuel qui justifierait cette démolition ou cette réhabilitation, les deux solutions étant coûteuses.

En l'absence de projet pouvant être mis en œuvre rapidement, la commune devrait conserver le bâtiment qui se détériore et en assurer l'entretien et la sécurisation. L'échange de terrains n'aurait donc aucunement servi les intérêts de la commune.

Que deviendra la future ancienne école Saint-Joseph, l'OGEC récupérant ainsi un terrain facile à valoriser ?

L'actuelle école devrait être transformée en logements. Le terrain n'est cependant pas facilement valorisable puisqu'il est soumis à de fortes contraintes concernant l'état du bâtiment actuel, le zonage du PLU et les règles de stationnement.

f) Montage financier

Pouvez-vous préciser le montage financier du projet ?

Les éléments financiers connus ont été présentés dans le bilan de la concertation. Les informations financières sont en cours de consolidation, notamment pour prendre en compte l'inflation, et seront communiquées en temps voulu aux administrés. Les premières estimations sont les suivantes :

- 850 000 € TTC pour l'aménagement de la zone 2AU ;
- 170 000 € TTC pour l'aménagement de la RD 1090 ;
- 2 000 000 TTC pour la construction de la salle polyvalente.

Le programme de la salle polyvalente étant en cours de redéfinition, son coût sera précisé ultérieurement.

Les recettes attendues sont les suivantes :

- 288 000 € pour la vente du terrain à l'école Saint-Joseph ;
- 900 000 € pour la vente de la zone réservée au logement ;
- Subventions dont le montant est à préciser. Trois demandes ont été faites à hauteur totale 387 500 € auprès du Département de l'Isère et de 772 204 € auprès de la Région Auvergne Rhône-Alpes.
- Financement par la CCLG des réseaux humides (montant à préciser).

Etant uniquement dans la phase urbanistique avec la déclaration de projet, les demandes de subvention n'ont pas été encore réalisées en totalité.



3. Observations du commissaire-enquêteur

Monsieur CONCHE était-il membre de l'OGEC Saint-Joseph, et s'il ne l'était plus, depuis quelle date ?

Monsieur CONCHE n'est plus membre de l'OGEC Saint-Joseph depuis septembre 2022.

Quelle est la surface du tènement de l'école Saint-Joseph (surface totale, surface bâtie, surface non bâtie) et dans quelle zone du PLU se situe ce tènement ?

Selon les chiffres dont dispose la commune, voici les surfaces non bâties :

- Parcelle AC 203 : 1521 m² / entièrement en zone Ua / propriété UDOGEC
- Parcelle AC 202 : 305 m² / entièrement en zone Ua / copropriété entre l'UDOGEC et un autre propriétaire
- Parcelle AC 204 : 3249m² / entièrement en zone Nj / propriété La Magnanerie – Mme Hutin

Le bâtiment Pâquerettes (bâti maternelle) a une surface d'environ 570 m² et le bâtiment Jonquilles (bâtiment principal) a une surface totale de 720 m².

L'UDOGEC devrait disposer d'informations plus précises.

Pouvez-vous intégrer dans le dossier d'enquête l'évaluation environnementale ?

La Commune souhaiterait que soit confirmé qu'il est ici demandé que l'évaluation environnementale intègre la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité, afin que le rapport de présentation soit mis à jour en intégrant cette nouvelle évaluation environnementale.

Dans cette hypothèse, la Commune confirme que la notice de présentation du dossier de mise en compatibilité sera complétée en ce sens, et intégrera l'évaluation environnementale.

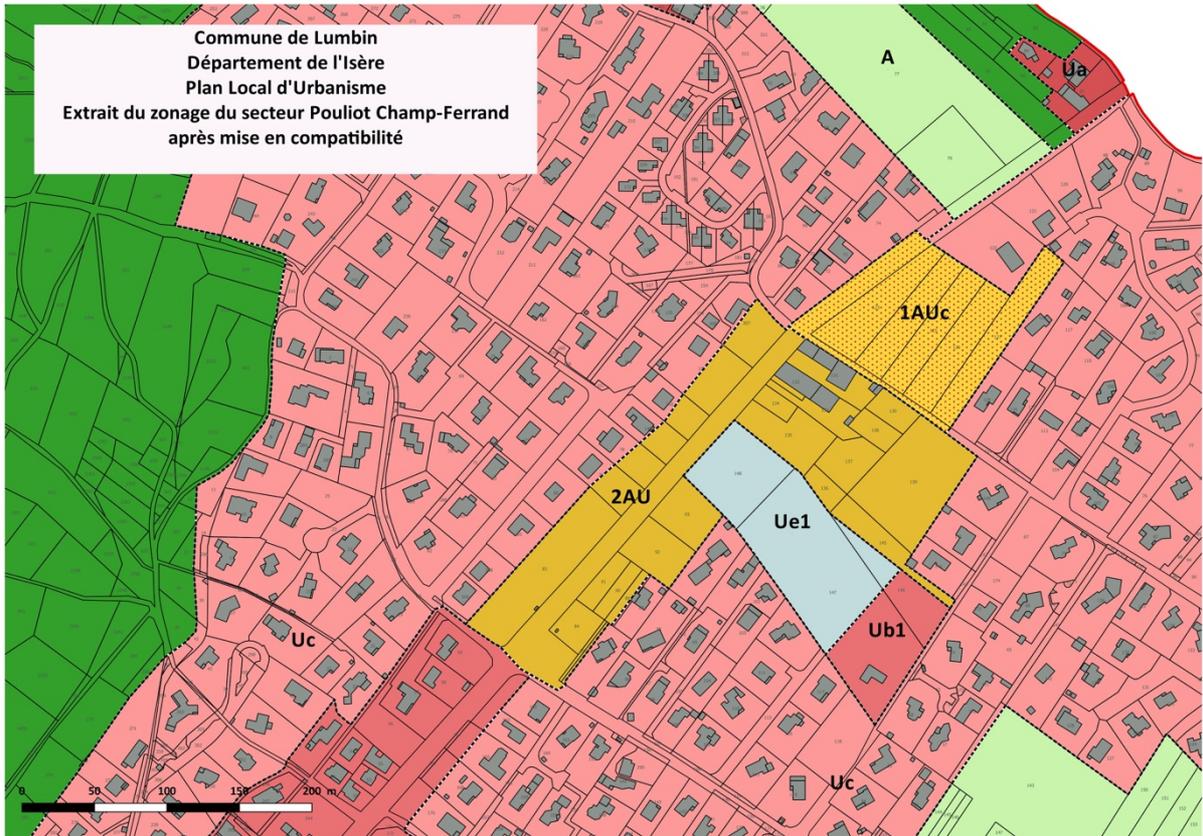
4. Remarques subsidiaires

Il est fait mention d'une pétition ayant récoltée, à la date de clôture de l'enquête publique, 271 personnes. Ce nombre est à relativiser dans la mesure où rien ne permet de vérifier que les signataires soient uniquement des habitants de la commune ni qu'une personne n'a pas utilisé plusieurs adresses mails pour pouvoir signer.

Concernant les procès-verbaux des réunions de l'OGEC transmis, il s'agit de documents modifiables et non signés. Rien ne prouve donc qu'il s'agisse bien de documents originaux.

Le Maire,
Pierre FORTE

Annexe 3



Annexe N° 4

